

国不動指第 80 号  
令和 5 年 1 月 12 日

公益社団法人全日本不動産協会理事長 様

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長  
(公印省略)

### いわゆる「おとり広告」等の禁止の徹底について

標記については、従前よりお願いしているところですが、年度末に向けて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、下記を踏まえ、広告の適正化に引き続き取り組むとともに、宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)及び関係法令の遵守の徹底をお願いします。

貴団体におかれましては、会員への周知方をよろしくお取りはからい願います。

なお、不動産公正取引協議会連合会が策定している不動産の表示に関する公正競争規約及び同施行規則が、令和 4 年 9 月 1 日付けで改正、施行され、各地区不動産公正取引協議会から各構成団体あてに通知されていることを申し添えます。

### 記

宅地建物取引業法第 32 条により、顧客を集めるために売る意思のない物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実在しない物件等の「虚偽広告」は禁止されていること(「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(平成 13 年 1 月 6 日国土交通省総動発第 3 号))。

また、これらの広告は、不当景品類及び不当表示防止法(昭和 37 年法律第 134 号)第 5 条第 3 号(同号の規定により指定された「不動産のおとり広告に関する表示」(昭和 55 年公正取引委員会告示第 14 号))及び不動産の表示に関する公正競争規約(平成 17 年公正取引委員会告示第 23 号)第 21 条においても禁止されていること。

- ① 具体的には、例えば、実際には取引する意思のない物件を、顧客を集めるために、合理的な根拠なく「相場より安い賃料・価格」等の好条件で広告して顧客を誘引(来店等を促す行為)した上で、他者による成約や事実ではないこと(生活音がうるさい、突然の水漏れが生じた、治安が悪い等)を理由に、他の物件を紹介・案内することは「おとり広告」に該当すること。
- ② 成約済みの物件を速やかに広告から削除せずに当該物件のインターネット広告等を掲載することや、広告掲載当初から取引の対象となり得ない成約済みの物件を継続して掲載することは「おとり広告」に該当すること。
- ③ 他の物件情報等をもとに、対象物件の賃料や価格、面積又は間取りを改ざんすること等、実在しない物件を広告することは「虚偽広告」に該当すること。

**宅地建物取引業法（抄）（昭和 27 年法律第 176 号）****（誇大広告等の禁止）**

**第 32 条** 宅地建物取引業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の所在、規模、形質若しくは現在若しくは将来の利用の制限、環境若しくは交通その他の利便又は代金、借賃等の対価の額若しくはその支払方法若しくは代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借のあつせんについて、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

**宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方**（平成 13 年 1 月 6 日国土交通省総動発第 3 号）

## 第 32 条関係

## 1 「誇大広告等」について

「誇大広告等」とは、本条において規定される場所であるが、顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」についても本条の適用があるものとする。

**不当景品類及び不当表示防止法（抄）（昭和 37 年法律第 134 号）****（不当な表示の禁止）**

**第 5 条** 事業者は、自己の供給する商品又は役務の取引について、次の各号のいずれかに該当する表示をしてはならない。

## 一・二 （略）

三 前二号に掲げるもののほか、商品又は役務の取引に関する事項について一般消費者に誤認されるおそれがある表示であつて、不当に顧客を誘引し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択を阻害するおそれがあると認めて内閣総理大臣が指定するもの

**不動産のおとり広告に関する表示**（昭和 55 年公正取引委員会告示第 14 号）

自己の供給する不動産の取引に顧客を誘引する手段として行う次の各号の一に掲げる表示

- 一 取引の申出に係る不動産が存在しないため、実際には取引することができない不動産についての表示
- 二 取引の申出に係る不動産は存在するが、実際には取引の対象となり得ない不動産についての表示
- 三 取引の申出に係る不動産は存在するが、実際には取引する意思がない不動産についての表示

**不動産の表示に関する公正競争規約（抄）（平成 17 年公正取引委員会告示第 23 号）****（おとり広告）**

**第 21 条** 事業者は、次に掲げる広告表示をしてはならない。

- (1) 物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示
- (2) 物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示
- (3) 物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示